STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Nr. 3997

20 maart 2015

Besluit van 29 januari 2015, nr. 2015000164, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Assen krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Stadsboulevard Noord)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Assen (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 16 januari 2014, nummer 2014-R00656, agendapunt 6, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Stadsboulevard Noord. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Stadsboulevard Noord.

Burgemeester en wethouders van Assen hebben bij brief van 28 januari 2014, kenmerk 2014-00375, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Stadsboulevard Noord van de gemeente Assen (verder te noemen: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is op 16 januari 2014, nummer 2014-R00656, agendapunt 3, vastgesteld door de gemeenteraad van Assen en is vanaf13 augustus 2014 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken is de bestemming Verkeer toegekend.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 8 augustus 2014 tot en met 18 september 2014 in de gemeente Assen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Assen van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 7 augustus 2014 openbaar kennis gegeven in Het Drenthe Journaal. De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 7 augustus 2014, nr. 21295.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder begrepen de verzoeker om onteigening. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid tot het schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen over het ontwerpbesluit en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De gemeente Assen werkt de komende jaren aan de verbetering van de bereikbaarheid van de stad. Dat is vastgelegd in de op 27 oktober 2011 vastgestelde structuurvisie FlorijnAs. Eén van de ruimtelijke projecten die in deze structuurvisie zijn benoemd is het project Stadsboulevard/Stationsgebied. De Stadsboulevard, globaal gelegen tussen de Haarweg en de Europaweg Noord, wordt de belangrijkste verkeersas in oost Assen. Voor het noordelijk deel van het project (Rolderstraat tot en met A.H.G. Fokkerstraat) is op 16 januari 2014 het bestemmingsplan Stadsboulevard Noord vastgesteld, dat voorziet in de reconstructie van de Industrieweg en de Overcingellaan, inclusief de daarop aansluitende wegen. De onteigening ziet met name op het gedeelte van de toekomstige stadsboulevard tussen het Abel Tasmanplein en de A.H.G. Fokkerstraat. Het wegprofiel wordt twee keer twee

rijstroken met brede middenberm. Aan beide zijden van de nieuwe weg komen vrij liggende fietspaden en trottoirs met, waar mogelijk, bomenrijen. De aansluitende wegen Abel Tasmanplein en Dr. A.F. Philipsweg worden samengevoegd tot een kruispunt met verkeerslichten.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan. Dit inzicht wordt verder verschaft door de Overall Faseringskaart waarop per wegvak het jaar van aanvang en de gereedmelding van de werkzaamheden is aangegeven.

Voor de realisatie van de Stadsboulevard zijn financiële middelen beschikbaar gesteld binnen het Regio Specifiek Pakket (RSP) die het Rijk, de provincie, de regio Groningen – Assen en de gemeente Assen zijn overeengekomen in het convenant RSP.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Assen de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

De verzoeker om onteigening heeft met de eigenaren van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot overeenstemming geleid. Nu het ten tijde van het verzoek, naar het oordeel van verzoeker, niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Assen tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving en de eerdergenoemde Overall Faseringskaart blijkt dat de gemeente al is begonnen met de uitvoering van het werk op diverse wegvakken. Het wegvak waar de onteigening betrekking op heeft moet in 2015 gerealiseerd zijn. Daarmee is aannemelijk dat voldaan zal worden aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover schriftelijk een zienswijze ingediend namens Plegt Vos Vastgoedontwikkeling B.V., eigenares van de in de onteigening begrepen onroerende zaken met de grondplannummers 1, 2 en 3, verder te noemen reclamante.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamante in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 30 september 2014 te Assen gehouden hoorzitting. Reclamante heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamante brengt in haar zienswijze de volgende punten naar voren.
1. Reclamante meent dat niet voldaan is aan de eisen die worden gesteld aan het minnelijk overleg, te weten: er moet een serieus traject zijn gestart om te komen tot een minnelijke eigendomsoverdracht en op het moment van het verzoekbesluit moet aannemelijk zijn dat die onderhandelingen voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden.
2. Reclamante vindt dat de laatste schriftelijke aanbieding van 13 november 2013 van verzoeker voor het verzoekbesluit niet beschouwd kan worden als een reële, serieuze bieding met voldoende actualiteitswaarde. Zij is bovendien verbaasd, want partijen waren nog volop met elkaar in overleg. Het verzoekbesluit van 16 januari 2014 is derhalve voorbarig.
3. Reclamante geeft een overzicht van het minnelijk overleg na het verzoekbesluit. Zij concludeert dat partijen zo goed als minnelijke overeenstemming hebben bereikt. Zij vindt ook dat serieuze onderhandelingen pas ná het verzoekbesluit, vooral tussen mei en eind juni 2014, écht op gang konden komen, vanwege het beschikbaar komen van relevante informatie over het bodemonderzoek en de saneringskosten.
4. Reclamante vindt dat het Logboek Grondverwerving, zoals dat ter inzage heeft gelegen, alles behalve compleet is. Zij heeft daarom zelf een overzicht gemaakt van de feiten en gebeurtenissen rondom haar percelen, dat zij bij de zienswijze heeft gevoegd.

De zienswijze van reclamante geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1.

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid.

Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikel 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

In dit verband merken Wij verder op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Wij overwegen in het bijzonder dat uit het Logboek Grondverwerving blijkt dat partijen vanaf 2011 frequent met elkaar contact hebben gehad, en dus twee jaar hebben onderhandeld over minnelijke verwerving, tot aan het verzoekbesluit van 16 januari 2014. In die periode hebben partijen geen overeenstemming kunnen bereiken. Die overeenstemming is er thans ook nog niet. Anders dan reclamante stelt, constateren Wij dat verzoeker wel serieus getracht heeft om tot minnelijke verwerving te komen en dat het op moment van het verzoekbesluit aannemelijk was dat die onderhandelingen voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zouden leiden. Wij zullen dat meer gedetailleerd uiteenzetten bij de behandeling van de hierna volgende onderdelen uit de zienswijze.

Ad 2.

Uit het Logboek Grondverwerving blijkt dat er vanaf 2011 tussen verzoeker en reclamante diverse brieven en e-mails omtrent de beoogde verwerving zijn gewisseld. Dat heeft uiteindelijk geleid tot een eindbod van verzoeker bij brief van 13 november 2013. Reclamante vergelijkt evenwel het in deze brief genoemde bod van € 267.000,– met een andere bieding van € 700.000,--. Gezien dit grote verschil beschouwt reclamante het bod van 13 november 2013 niet als een reële, serieuze bieding met voldoende actualiteitswaarde. Wij kunnen dit standpunt niet delen, want het ene bod betreft alleen die gedeelten die nu ter onteigening zijn aangewezen, terwijl het andere hogere bod de totale eigendom van reclamante betreft. Volgens verzoeker zijn de biedingen gebaseerd op een valide taxatiewaarde en op een op dat moment acceptabele, door een onafhankelijke deskundige opgestelde raming van de saneringskosten. Uit het logboek blijkt dat de problematiek rondom de sanering van de bodem in de onderhandelingen van meet af aan een grote rol heeft gespeeld. Die discussie moet evenwel, zo oordelen Wij, vooral gezien worden in de totale schadeloosstelling, met name in het geval van aankoop van alle onroerende zaken van reclamante. Voor de realisering van de bestemming Verkeer heeft verzoeker evenwel minder grond nodig en daarop is het bod van 13 november 2013 gebaseerd, zoals verzoeker in genoemde brief ook uitlegt aan reclamante. Gelet op de afwijzing door reclamante van de tot dan toe gedane biedingen, kon de gemeente, zo overwegen Wij, er ten tijde van het verzoekbesluit terecht van uitgaan dat voorlopig geen minnelijke overeenstemming zou worden bereikt. Dat besluit is, zo concluderen Wij, dan ook niet voorbarig genomen.

Ad 3.

Wat betreft het onderhandelingstraject ná het verzoekbesluit trekt reclamante de conclusie dat partijen zo goed als minnelijke overeenstemming hebben bereikt. Zij gaat hierbij (vooral) uit van verwerving van al haar percelen. Reclamante legt bij de zienswijze correspondentie over (bijlagen 8 tot en met 17) alsmede een overzicht van feiten en gebeurtenissen (bijlage 18). Verzoeker deelt de mening van reclamante echter niet dat er zo goed als minnelijke overeenstemming is bereikt. Reclamante ziet de

onderhandelingen in de optiek van verzoeker als een proces van biedingen over en weer, die uiteindelijk zo dicht bij elkaar komen, dat verzoeker redelijkerwijze moet meewerken aan het overbruggen van het resterende verschil in biedingen. Verzoeker wenst hieraan niet mee te werken. Daarnaast wijst zij op het verschil van inzicht over de kosten van sanering en over de vraag in hoeverre reclamante aansprakelijk is voor de verontreiniging. Het eerdergenoemde hoge bod van € 700.000,-- op de totale eigendom van reclamante heeft verzoeker gedaan in een ultieme poging om tot minnelijke overeenstemming te komen. Dat reclamante vaststelt dat serieuze onderhandelingen in haar beleving ná het verzoekbesluit, vooral tussen mei en eind juni 2014, pas écht op gang zijn gekomen vanwege (nieuwe) informatie over het bodemonderzoek en de saneringskosten, doet, zo overwegen Wij, niets af aan het feit dat het minnelijk overleg heeft plaatsgevonden en nog steeds voortduurt. Naar aanleiding van de hoorzitting op 13 september 2014 heeft verzoeker zich nogmaals gebogen over de aanbiedingen. Burgemeester en wethouders van Assen hebben geen aanleiding gevonden om te komen tot een ander aanbod aan reclamante dan eerder gedaan, zowel voor de totale eigendom als voor de ter onteigening aangewezen onroerende zaken.

Ad 4.

Wat betreft het zienswijzepunt dat het ter inzage gelegde logboek niet compleet is, overwegen Wij dat het logboek dat door de verzoeker is opgesteld, een samenvatting geeft van het onderhandelingsproces, met daarbij een verzameling brieven, e-mails en contactmomenten aangaande het minnelijk overleg. Het feit dat het logboek niet compleet is, wil niet zeggen, dat het onderhandelingsproces onzorgvuldig is verlopen. Het door reclamante aangeleverde overzicht met brieven is, zo constateren Wij, enerzijds terug te vinden in het bestaande Logboek Grondverwerving en anderzijds betreft het een nadere aanvulling daarop. Nieuwe gezichtspunten zijn daaruit evenwel niet voortgekomen. Voortgezet overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat verder overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kan worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Assen de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeenteraad van Assen tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 8 december 2014, nr. RWS-2014/52295, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Assen van 16 januari 2014, nummer 2014-R00656, agendapunt 6;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Assen van 28 januari 2014, kenmerk 2014-00375;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 7 januari 2015, no. W14.14.0454/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 26 januari 2015, nr. RWS-2015/1204, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Stadsboulevard Noord van de gemeente Assen ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de

grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Assen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 29 januari 2015

Willem-Alexander

De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.

LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN STADSBOULEVARD NOORD
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE ASSEN

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Assen					Ten name van
				Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1.	00	01	96	Onbebouwd bedrijventerrein	00	14	88	S 1242	Plegt Vos Vastgoedontwikkeling B.V., Oldenzaal
2.	00	35	26	Onbebouwd bedrijventerrein	00	43	38	S 2354	Plegt Vos Vastgoedontwikkeling B.V., Oldenzaal
3.	00	06	18	Onbebouwd bedrijventerrein	00	06	80	S 2355	Plegt Vos Vastgoedontwikkeling B.V., Oldenzaal